





PROJECT

Beelkdwaliteitsplan

Kerkpad 11 | Krabbendam

Projectnummer: SR190375

INITIATIEFNEMER

dhr. Q. J. van Rijn & A.M. Brugemann

OPSTELLER

Buro SRO i.s.m. VdZ Ruimtelijk Advies

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon:

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

17 december 2019 | concept

Inhoud

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1,2 Leeswijzer	5
2 Analyse context	7
2.1 Krabbendam	7
2.2 Directe omgeving planlocatie	7
3 Beeldkwaliteitsrichtlijnen	9
3.1 Richtlijnen stedenbouw en landschap	9
3.2 Architectonische richtlijnen	11
3.3 Conclusie	12



ligging planlocatie binnen de kern Krabbendam ▲

1 | Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel naast Kerkpad 11 in Krabbendam bestaat het voornemen om een vrijstaande woning te realiseren. Het bestemmingsplan maakt dit via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Eén van de voorwaarden om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit rapport voorziet hierin.

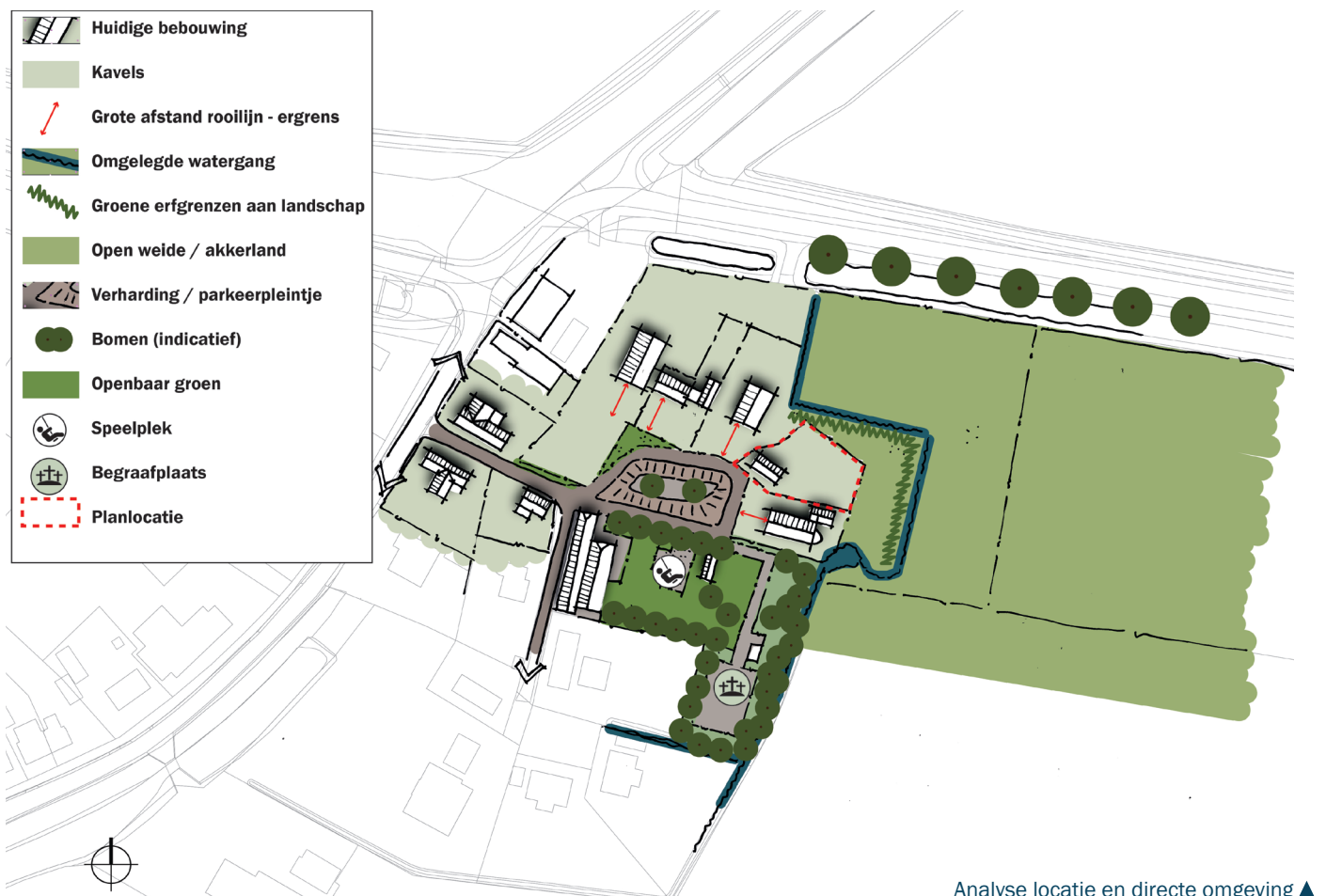
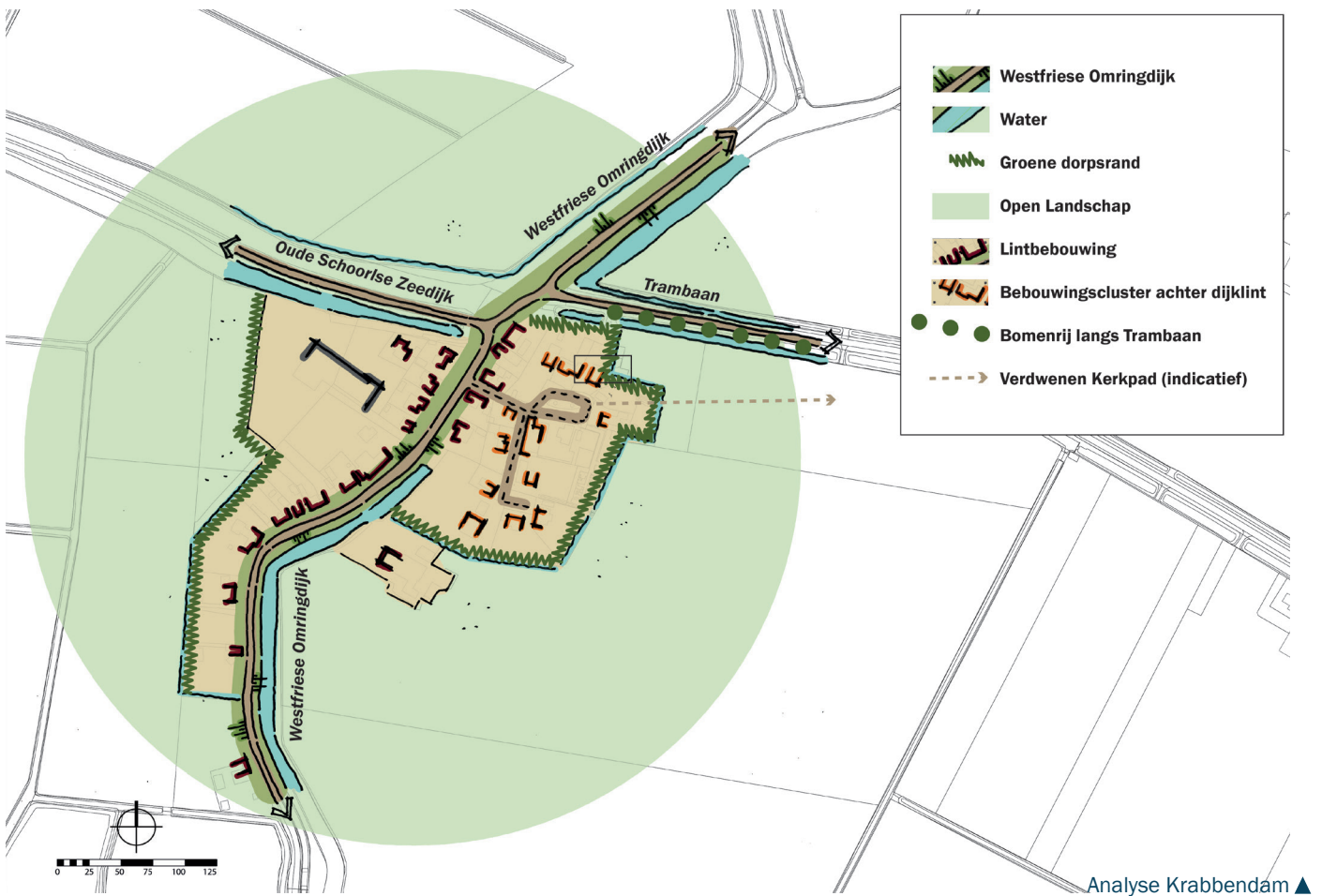
Andere voorwaarden zijn een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en aansluiting van de verkaveling en de situering van de gebouwen op de bestaande context. Het beeldkwaliteitsplan gaat dan ook in op deze zaken.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een korte analyse van de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke context. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van het initiatief met bijbehorende beeldkwaliteitsrichtlijnen. Daarbij is er een onderscheid in:

- richtlijnen voor een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, waarbij de aansluiting op de bestaande context aan de orde komt;
- architectonische richtlijnen, waarbij de verschijningsvorm van de bebouwing aan de orde komt.

Het beeldkwaliteitsplan sluit af met een beknopte conclusie.



2 | Analyse context

2.1 Krabbendam

Krabbendam is ontstaan aan de huidige Oude Schoorlse Zeedijk, langs de voormalige rivier de Rekere. Haaks daarop ligt een veel dominantere structuur; de Westfriesse Omringdijk. Deze tekent zich als hoog element af in het open landschap en is bepalend voor het dorp. De bebouwing in Krabbendam is namelijk hoofdzakelijk in lintvorm aan de westzijde van deze dijk ontstaan. Aan de achterzijde van die lintkavels liep de Krabbendammervaart als beëindiging van het dorp.

Aan de noordkant van het dorp takte een Kerkpad naar Warmenhuizen aan op de omringdijk. Langs dat Kerkpad ontstond een bebouwingscluster. In de loop der tijd is de bebouwingsstructuur beperkt gebleven tot de lintbebouwing aan de dijk en dit ene cluster van bebouwing achter het lint.

De omringdijk vormt de bepalende structuur in het dorp. In het zuidelijk deel begeleidt een brede watergang, de voormalige Rekere, de dijk. In het noorden is het water verdwenen en is het lint compacter met aan weerszijden bebouwing.

Het tracé Trambaan - Oude Schoorlse Zeedijk vormt de noordelijke beëindiging van het dorp. Deze structuur heeft het karakter van een groene landelijke weg, met aan de oostzijde een begeleidende bomenrij in de berm.

Veel structuren, zoals de Krabbendammervaart en het Kerkpad naar Warmenhuizen, zijn inmiddels verdwenen. De dorpsrand is aan zowel de west- als oostzijde omgeven door een watergang en veel groen zodat de overgang naar het landschap aantrekkelijk en zacht is.

2.2 Directe omgeving planlocatie

De planlocatie is onderdeel van het bebouwingscluster aan het Kerkpad. Een smalle straat leidt van de dijk naar een parkeerpleintje. Rond dit parkeerpleintje staan verschillende vrij-

staande gebouwen: drie woningen aan de lange noordzijde, één woning met daarnaast (op de planlocatie) een schuur aan de korte oostzijde en een monumentale schuurkerk aan de zuidzijde. De woningen zijn van verschillende perioden, van 1910 tot 2015, en hebben ieder een eigen karakter. Wel zijn de ze allemaal één bouwlaag met kap en staan ze op grote afstand uit de voorste erfgrans. De schuur op de planlocatie vormt hierop een uitzondering en staat dicht op de openbare ruimte. De kaprichting is afwisselend haaks op en evenwijdig aan het parkeerpleintje. De schuurkerk vormt een bijzonder en waardevol element binnen het bebouwingscluster.

Naast de schuurkerk ligt een groene ruimte met een speelplek. Ten oosten van het groen ligt een begraafplaats, toegankelijk via een pad ten zuiden van Kerkpad 11. De begraafplaats is voorzien van veel groen en ligt afgeschermd van zowel landschap als woonomgeving.

De achter- en zijgrenzen van de woonkavels rond het parkeerpleintje vormen de oostelijke dorpsrand. Een recent omgelegde sloot en erfbeplanting vormen de overgang naar het landschap. Aan de noordzijde van de planlocatie volgt de erfbeplanting inmiddels de nieuwe loop van de sloot. Het landschap zelf is afwisselend weide en akkerland.



Krabbendam in 1890



Groene, zachte dorpsrand



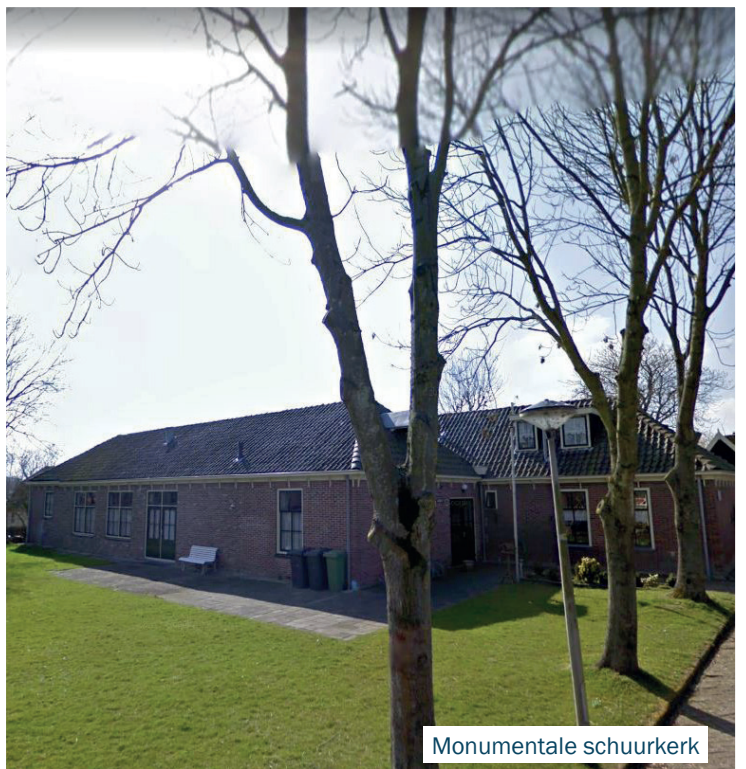
Dijk tekent zich af in landschap



Smalle toegang aan de dijk



Parkeerpleintje en groene ruimte



Monumentale schuurkerk

Impressie locaite en omgeving (bron: google streetview) ▲

3 | Beeldkwaliteitsrichtlijnen

3.1 Richtlijnen stedenbouw en landschap

Situering (zie afbeelding)

De huidige schuur staat, in afwijking tot de overige gebouwen, erg dicht op de openbare ruimte en sluit niet goed aan op de aanwezige bebouwingsstructuur. Het opruimen van de schuur en het situeren van een nieuwe woning biedt de kans dit te verbeteren. De volgende richtlijnen leiden hiertoe:

- De nieuwe woning staat op ruime afstand van de voorste erfgrens, vergelijkbaar met de overige woningen;
- De nieuwe woning staat in het zicht van het parkeerpleintje door haar vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van nr. 9 te situeren;
- De nieuwe woning is ondergeschikt aan de woning op nr. 11 doordat haar achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van die woning te situeren;

- De woning staat op grote afstand (minimaal 6 meter) van de woning op nr. 11 zodat ze goed aansluit op het bebouwingsritme in de directe omgeving;
- De nieuwe woning staat evenwijdig aan de dominante landschapsrichting en dus evenwijdig aan de omgelegde watergang en aan de woning op nr. 11.

Bouwmassa

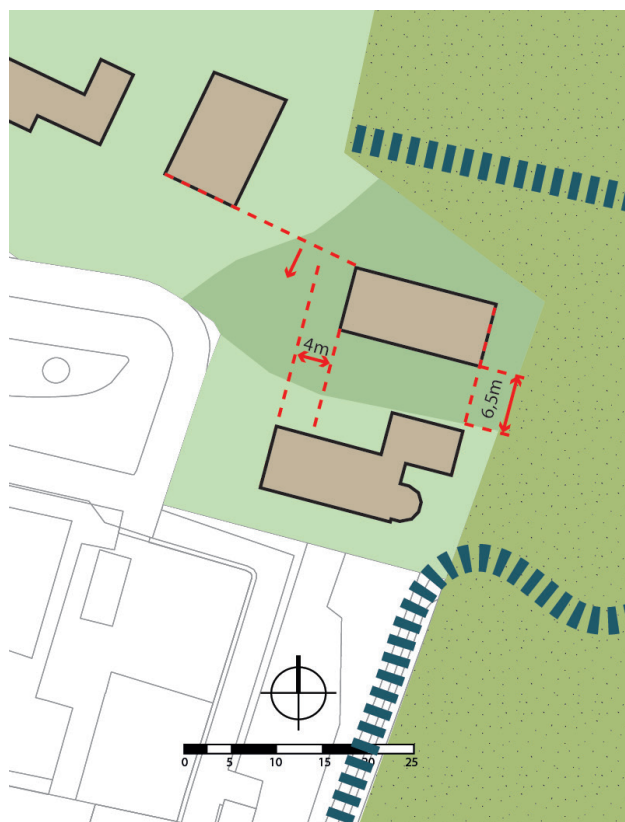
Voor een zorgvuldige aansluiting op de bouwmassa's in de directe omgeving gelden de volgende richtlijnen:

- De bouwmassa is eenvoudig en bestaat uit één duidelijk herkenbaar hoofdvolume;
- De woning is voorzien van een lage goot met een prominent zadeldak;
- Bergruimten zijn zoveel als mogelijk geïntegreerd in de hoofdmassa van de woning zodat het perceel verder vrij kan blijven van bijgebouwen.

Zachte, groene dorpsrand

Het is van belang dat de dorpsrand groen en zacht blijft, ondanks de nieuwe bebouwing die verder dan nu het landschap in staat. De volgende richtlijnen leiden hiertoe:

- De achtergevel van de hoofdmassa mag niet dieper het landschap in komen te liggen dan de achtergevel van de garage op nr. 11;
- Denoordelijke erfgrens houdt haar karakter van een landschappelijk haag met gebiedseigen bomen;
- In de ruimte tussen de woning en de noordelijke erfgrens komt een gebiedseigen solitair of een boomgroep;
- Erfgrens en boomgroep/solitair vormen samen het groene beeld vanaf de Trambaan;



spelregels situering bebouwing teneinde aan te sluiten op ▲
situering bebouwing in de directe omgeving.

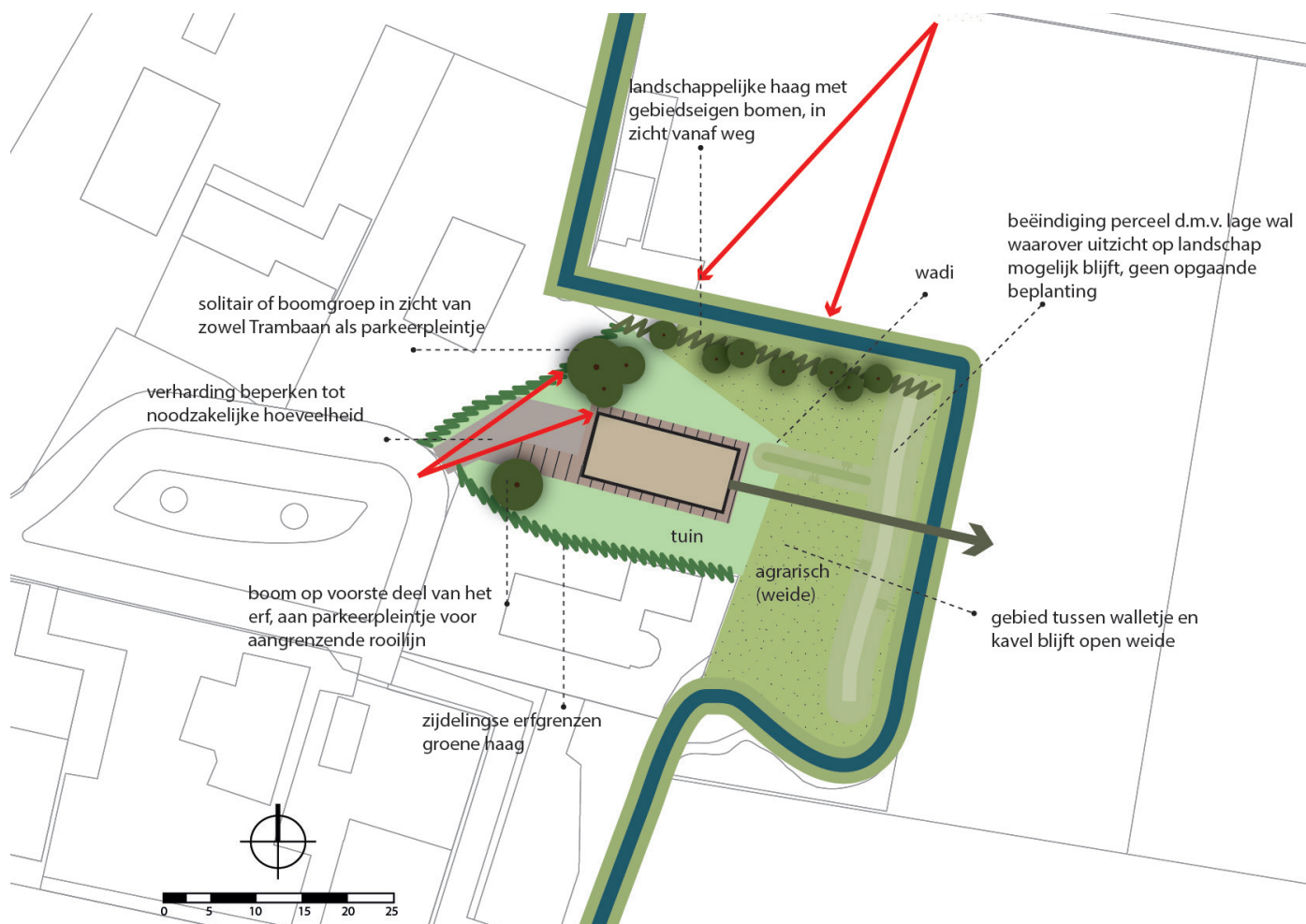
- De erfgrans aan de oostzijde bestaat uit een (deels bestaande) lage wal waarover uitzicht op het landschap mogelijk blijft. De wal blijft open en grotendeels vrij van opgaande beplanting zodat de woning zich maximaal op het landschap kan richten.

Voorruimte aan parkeerpleintje

Naast een verbetering in de bebouwingsstructuur kan het opruimen van de schuur ook wat betreft inrichting tot verbetering leiden. Een groen, autovrij beeld aan de voorzijde is daarbij het streven. De volgende richtlijnen dragen hiertoe bij:

- Het parkeren vindt plaats uit het zicht van de openbare ruimte door het toepassen van een verdiepte, bebouwde parkeeroplossing onder de woning;

- Die verdieping is substantieel, zodat de begane grond niet meer dan 1 meter boven het maaiveld uitkomt;
- De hoeveelheid verharding blijft beperkt tot hetgeen nodig is voor hellingbaan en opgang naar de woning;
- Alle erfgrenzen zijn groen, er komen geen schuttingen of andere gebouwde erfafscheidingen;
- Zijdelingse erfgrenzen komen door het opruimen van de schuur meer in het zicht te liggen en bestaan uit streekeigen hagen.
- De solitair of de boomgroep aan de noordzijde van het perceel komt in het zicht te liggen vanaf het parkeerpleintje en ligt dus niet achter de woning;
- De ruimte tussen nr. 11 en de nieuwe woning krijgt een groene inrichting en is voorzien van een kleine boom op het voorste deel van het perceel, voor het verlengde van de voorgevelrooilijn op nr. 11.



richtlijnen inpassing teneinde een zachte, groene dorpsrand te houden en een groene voorruimte aan het parkeerpleintje ▲

3.2 Architectonische richtlijnen

Algemeen

Uitgangspunt is een moderne, eigentijdse uitstraling van de woning. Dit komt tot uiting in een asymmetrische indeling van de representatieve kopgevel en een transparante achtergevel. In materiaalgebruik zal de woning meer aansluiten op het aanwezige traditionele, dorpse bebouwingsbeeld.

Vormgeving

- De woning krijgt een sterke relatie met de openbare ruimte door de kopgevel te voorzien van een transparant gevelbeeld met meerdere gevelopeningen;
- Achter deze gevelopeningen bevindt zich een representatief woonprogramma dat een relatie met de openbare ruimte heeft (woonkamer, werkkamer, woonkeuken, slaapkamer);
- Gevelopeningen in de kopgevel zijn asymmetrisch ingedeeld met robuuste delen daartussen. Een eigentijdse vormgeving en samenhang over beide verdiepingen is het uitgangspunt;
- Goot en dakrand liggen uit het zicht door de kopgevel door te metselen.

Kleur- en materiaalgebruik

- In kleur- en materiaalgebruik sluit de bebouwing wel aan op het traditionele, dorpse beeld. Het hoofdmateriaal is daarom duurzaam metselwerk in een warme, roodbruine kleurstelling;
- Er is sprake van een hoogwaardige afwerking door toepassing van aluminium kozijnen en zinken goten en boeidelen.
- Aan de voet van de begane grond van de woning komt een duurzaam houten dek zodat de begane grond 'landt' op een voet. Een brede luie trap aan voorzijde en achterzijde verbindt het dek met de tuin;
- De plint van het gebouw, onder het dek mag uitgevoerd zijn in beton;
- Het dak is voorzien van keramische pannen, antracietkleuring.



Impressie planvoornemen ▲



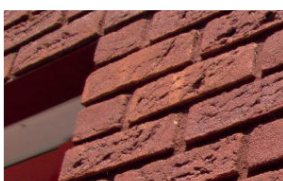
doorgemetselde kopgevel



aluminium kozijnen



doorgemetselde kopgevel



robuust metselwerk

referentiebeelden ▲

3.3 Conclusie

Indien het plan in de geest van bovengenoemde beeldkwaliteitsrichtlijnen uitgevoerd wordt ontstaat er een stedenbouwkundig passende invulling op de locatie. De bebouwing zal meer dan nu aansluiten op het bebouwingsbeeld, de verkaveling en de situering van de gebouwen in de directe omgeving, er blijft sprake van een zachte, groene dorpsrand en de voorruimte aan het parkeerpleintje krijgt een meer open en groen karakter.



buro-sro.nl